

(はじめに)

去る2月14日、法務省に設けられた「登記制度・土地所有権の在り方等に関する研究会」から、所有者不明土地問題と民事基本法制の見直しに関する総括的な考察結果が公表された。その内容は130ページを超える膨大な学術的な研究であり、全体像を要約して紹介することは不可能であるが、来年の通常国会に提出が予定される民事基本法制の内容を占う有力な素材となることが確実であるので、今回はこのうち、相続による所有者不明土地の発生を予防する仕組みについての本報告書の考察結果の概要を紹介する。

(総論)

相続による物権変動は、人の死亡により直ちに生じ、登記をしなくともこれを対抗することができるとする現在の規律を維持しながら、相続による物権変動を登記に反映させるために次の(1)及び(2)の方策が検討されるべきであるとされた。

所有者不明土地が生ずる原因は、相続により不動産に関する権利を承継したにもかかわらず、相続人がその旨を登記申請せず、登記が実体的権利関係を反映していない状態が生ずるためであるとの指摘がある。即ち、現行民法では、人の死亡により相続が開始し、相続人は相続開始時から被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継し、相続による権利の移転は登記とは無関係に生ずるとされている。その結果、相続登記に申請がなされない土地については、真の権利者を探索すること等が困難となる。そして、長期に亘り相続登記の申請がなされない間に次の相続が発生すると、共同相続により共有する者が増えていくことが多く、真の権利者を探索すること等が一層困難なものとなる。そこで、実態的権利関係の変動と登記とを一致させるために、相続による物権変動における登記の位置づけを改めることについて検討が必要であるとされた。

(1) 相続登記を相続による物権変動の効力要件とすることについて

現行民法では、人の死亡により相続が開始し、相続人は、相続開始の時から被相続人の財産に属した一切の権利義務を承継するとされ、相続による不動産に関する権利の移転の場面において、登記はその要件とはされていない。そこで、実体的権利関係と登記とを一致させる方策として、登記を物権変動の効力が発生する要件とし、被相続人の死亡による相続人への不動産の権利の移転は、登記をしなければ効力を生じないものとするについて検討を行った。

しかし、これについては、以下のような指摘がなされ、積極的に導入すべきとする意見はなかった。

即ち、この考え方に従うと、被相続人が死亡してから所有権の移転の登記がされるまでの間は不動産の所有権の帰属が定まらず、当該土地の管理を行うべき者が存在しないこととなり、管理不全の土地を増加させるおそれがある。

また、相続登記の促進の観点からも、登記をしない限り所有権が移転しないこととなるため、価値が

低いなどのために相続することが望まれない不動産については、かえって、登記申請をしない方向に相続人を誘導するおそれがある。

このように、相続を原因とする権利の移転において、登記を効力発生要件とすることは、土地の適切な管理の観点からも相続登記の促進の観点からも逆効果になりかねないことから、相続による物権変動を登記に反映させるための仕組みとしては相当ではないことについて概ね異論はなかった。

(2) 相続による物権変動と対抗要件について

相続による実体的な物権変動と登記とを一致させる方策として、現行法では登記をしなくとも相続による物権変動を第三者に対抗できるとされている場面につき、登記をしなければ相続による物権変動を第三者に対抗することができないこととすることによって、相続登記を促進することについて検討を行った。

民法 177 条は「不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない」と規定し、判例は、「不動産に関する物権の得喪及び変更」について、法律行為か否かを区別せず、相続など物権変動全般を広く含むものとしている（大連判明治 41 年 12 月 15 日民録 14 卷 1301 頁等）。他方で判例は「第三者」については、登記の欠缺を主張する正当な利益を有する者に限定している（大連判明治 41 年 12 月 15 日民録 14 卷 1276 頁等）。

そして判例は、共同申請人 A・B が相続した遺産に属する土地につき、B が偽造書類等を用いて単独所有の登記を経て、C に売却したような場合において、A は、自己の法定相続分の取得については、登記をしなくとも C に対抗することができるとしている（最判昭和 38 年 2 月 22 日民集 17 卷第 1 号 235 頁）。

この法理を変更し、上記の場合に、A は、自己の法定相続分の取得について、登記をしなければ C に対抗することができないとすることについては、共同相続人に、他の共同相続人の法定相続分に相当する権利を当然に処分することができる権限を与えることになるが、他の相続人に利益保護の機会を与えることなくその権利を他の者が有効に処分することができることは困難であり、これを採用することはできないことについて概ね異論はなかった。

また、判例は、共同相続人 A・B のうち、B が相続を放棄した後に、B の債権者 C が B に代位して遺産に属する不動産について法定相続分による登記をし、B の持分を差し押さえたような場合において、相続の承諾をした A は、B の相続放棄によりそれ以前の法定相続分を超えて取得した権利につき、登記をしなくとも C に対抗することができるとしている（最判昭和 42 年 1 月 20 日民集 21 卷第 1 号 16 頁）。

この法理を変更し、上記の場合に、A は、B の相続放棄による法定相続分の取得について、登記をしなければ C に対抗することができないとすることについては、相続人は、他の共同相続人が相続放棄をしたことを直ちに知り得るとは限らないため、第三者との間で対抗関係に立つとすることは相続人に酷であることや、他の共同相続人が多数存在する場合には、随時、他の共同相続人において相続の放棄がされたかどうかを調査し、相続放棄がされる都度、増大した相続分に係る登記を強いられることになり、相続人の負担が重くなりすぎることから、これを採用することはできないことについて概ね異論はなかった。

(まとめ)

以上のとおり、相続登記を相続による物権変動の効力発生要件とすることや、相続による物権変動と対抗要件の関係について見直すことは難しいとされたが、真の権利者を登記に反映させることが重要であることに異論はなく、これを実現するために、相続人に相続登記の申請について公法上の義務を課するなどの方策を別途検討すべきであるとされた。

また、相続の場面において、基本的に、被相続人の死亡により物権変動が生じ、登記をしなくともこれを対抗することができるが、これを前提としつつも、公法上の義務を怠った場合のサンクションとして、相続人に何らかの不利益を課すことを検討すべきであることについても異論はなかった。

(荒井 俊行)